

Politique d'Attribution des Logements

PREAMBULE

La Commission d'Attribution Logement et de l'examen de l'occupation des logements (CALEOL) est une instance décisionnaire du processus d'attribution des logements sociaux de PHCCA. Elle a pour objet d'attribuer nominativement chaque logement conventionné ou non de PHCCA et d'en examiner l'occupation.

Elle attribue selon la réglementation en vigueur, les orientations d'attribution de l'Agglomération de Colmar et conformément à la politique d'attribution des logements fixée par le Conseil d'Administration.

Article 1 – Les grandes orientations et engagements

1- DÉVELOPPER ET VALORISER LE LIEN AVEC LES PARTENAIRES

LA MIXITÉ SOCIALE DES VILLES ET DES QUARTIERS - La recherche de mixité sociale, en lien avec les partenaires locaux, fait partie du processus de décision de la CALEOL de PHCCA l'attribution des logements sociaux devant notamment tenir compte de la diversité de la demande constatée localement et favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

DES ORIENTATIONS D'ATTRIBUTION DÉFINIES EN LIEN AVEC LES PARTENAIRES LOCAUX - Les orientations sont définies par le Conseil d'Administration de PHCCA en tenant compte des dispositifs locaux prévus par le Plan Local de l'Habitat (P.L.H.) et de la mise en place des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville. A ce titre, PHCCA s'inscrit activement dans les dispositifs de concertation au sein de l'Agglomération de Colmar définissant la politique intercommunale d'attribution.

UNE SOLIDARITÉ INTER ACTEURS - Lors de la survenance d'un sinistre grave, un incendie par exemple détruisant des logements de son patrimoine. PHCCA peut proposer aux familles sinistrées un logement via une convention d'occupation précaire.

2- PROMOUVOIR LE PARCOURS RESIDENTIEL

FIDELISATION DES LOCATAIRES - L'objectif de PHCCA est marqué par une volonté forte d'accompagner les locataires tout au long de leur parcours résidentiel par une offre de logement adaptée et pertinente. PHCCA s'attache dans l'instruction des dossiers, à prioriser les demandes de mutations relatives à l'inadéquation entre le logement et les besoins réels du locataire.

Une mutation permet non seulement de fidéliser les locataires, d'améliorer la satisfaction, mais aussi de prévenir les situations d'impayés

PRIORITE ACCES LOGEMENTS INDIVIDUELS - Dans le cadre du parcours résidentiel, l'attribution de logements individuels sont prioritairement réservées aux locataires de PHCCA compte tenu de leur ancienneté dans le parc, de l'absence d'incidents au cours du bail et libérant un logement en parfait état d'entretien.

ADAPTATION DES LOGEMENTS - Compte tenu du nombre important de locataires âgés, PHCCA accorde une attention particulière à ces demandeurs comme à ceux en situation de handicap pour permettre leur maintien à domicile.

PHCCA adapte, sous certaines conditions, son parc existant afin de favoriser le maintien à domicile des personnes en perte de motricité.

Ces logements adaptés sont attribués en priorité aux personnes âgées ou aux personnes en situation de handicap.

Article 2 - CONDITIONS D'ATTRIBUTION

Conformément à l'article R441-1 CCH, peuvent bénéficier d'une attribution de logement social :

- Les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner sur le territoire à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires fixés par arrêté ;
- Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale ;
- Les associations déclarées et certains établissements publics qui sous-louent les logements à des jeunes ou à des étudiants, dans certaines conditions ;
- Les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;
- Les organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap.

Dérogations plafonds de ressources :

Situations	Textes	Conditions	Modalités
Baisse de revenus			
Baisse de 10% et plus	Arrêté 29 juillet 1987	Baisse de 10% ou plus entre le RFR N-2 et RFR N-1 ou les 12 derniers mois	RFR N-1 ou 12 derniers mois au regard du plafond de ressources
Mobilité résidentielle			
Sous-occupation	L 442-3-1 CCH	sous occupation logement adapté (entre sur et sous occupation) logement moins cher	De droit
Logement adapté handicap	L 442-3-2 CCH	logement adapté au handicap plus présence de la personne en situation de handicap logement moins cher	De droit
Financement PLUS			
Logement financés PLUS	R 331-12 CCH	10 % des logements peuvent être occupés par des personnes dont les ressources peuvent être supérieures de 20 % du plafond PLUS Attention ! Le loyer doit être augmenté de 33 % (convention type APL art 9)	De droit si : 30% des logements sont occupés par des personnes dont les ressources sont inférieures 60 % PLUS
Arrêté Préfectoral			
Faciliter les échanges de logements dans l'intérêt des personnes ou des familles ou Permettre l'installation d'activités nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitations ou Favoriser la mixité sociale	R 441-1-1 CCH	15 % en moyenne des logements locatifs sociaux vacants depuis plus de trois mois au 1er janvier de la dernière année connue à la date de la signature de l'arrêté Occupation à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l'aide personnalisée au logement Quartier prioritaire de la politique de la ville	Demande Arrêté préfectoral qui va définir le plafond dérogatoire applicable pour un immeuble ou ensemble immobilier et d'une durée maximale de 6 ans
Délégation de compétence EPCI			
Faciliter les échanges de logements dans l'intérêt des personnes ou des familles ou Permettre l'installation d'activités nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitations ou Favoriser la mixité sociale	R 441-2-1 CCH	15 % en moyenne des logements locatifs sociaux vacants depuis plus de trois mois au 1er janvier de la dernière année connue à la date de la signature de l'arrêté Occupation à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l'aide personnalisée au logement Quartier prioritaire de la politique de la ville	Si prévu dans la convention : dérogation jusqu'à 130% des plafonds de ressources



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

Article 3 – PUBLICS PRIORITAIRES

Les personnes prioritaires dans l'attribution de logements sociaux sont définies par l'article L441-1 CCH. Lors de l'attribution des logements, la CALEOL doit prioriser ces publics identifiés dont la priorité a été validée par des pièces justificatives lors de l'instruction de la demande de logement.

Article 4 – ENGAGEMENTS QUANTITATIFS D'ATTRIBUTION

La CALEOL devra tenir compte et respecter les engagements quantitatifs d'attribution que PHCCA est tenue de remplir, notamment au titre :

PLAN DEPARTEMENTAL D'AIDE AU LOGEMENT ET HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES

Le plan définit un objectif quantitatif d'attribution à réaliser par PHCCA en identifiant les profils des demandeurs bénéficiaires. Cet objectif est comptabilisé sur le contingent préfectoral.

DALO ET PUBLICS PRIORITAIRES

25% des décisions d'attribution annuelles de logements non réservés de PHCCA ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué sont destinées aux personnes bénéficiant d'une décision favorable commission de médiation DALO ou à défaut, aux personnes prioritaires au sens de l'article L441-1 CCH.

Colmar agglomération a adapté cet objectif dans la CIA pour tenir compte du contexte local.

MIXITE SOCIALE

25 % des décisions d'attribution annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), sont consacrées aux ménages défavorisés définis par arrêté ministériel (1^{er} quartile) ou à des personnes relogées au titre de la nouvelle politique de rénovation urbaine (NPNRU).

60% des décisions d'attribution dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), doivent être proposées à des demandeurs autres que les ménages défavorisés définis par arrêté ministériel (1^{er} quartile).

Colmar agglomération a adapté cet objectif dans la CIA pour tenir compte du contexte local

ENGAGEMENTS QUANTITATIFS ET ORIENTATIONS DE COLMAR AGGLOMERATION

Colmar Agglomération a mis en place une Conférence Intercommunale du logement (CIL) qui a validé des orientations d'attribution. Ces orientations sont opposables à PHCCA et à sa CALEOL.

➔ **LES ENGAGEMENTS DE COLMAR AGGLOMERATION DEVANT ETRE RESPECTES PAR PHCCA SONT DECLINES EN ANNEXE 1**



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

Article 5 : LES RESERVATAIRES

La loi a prévu des dispositions réservant un contingent de logements à certains bénéficiaires, qui dans le cadre de ce contingent, proposent ensuite des candidats aux bailleurs ou indiquent un nombre d'attribution à faire au titre de leur contingent.

La CALEOL sera attentive au respect des engagements contractés par PHCCA au travers des conventions de réservations.

Le classement de priorité fait par un réservataire n'engage pas la CALEOL.

- **LES RESERVATIONS AU PROFIT DE L'ÉTAT**

30% des logements conventionnés APL du patrimoine de PHCCA lui sont réservés : 25% est mobilisé au profit des personnes prioritaires et 5% au profit des agents de l'Etat.

PHCCA est concerné par une convention de réservation sur le département du Haut Rhin

Le préfet mobilise son contingent sur le flux des attributions. Un objectif quantitatif d'attribution est à réaliser annuellement pour un public désigné par la convention.

Ces attributions sont labellisées « Droit de réservation préfectoral » et comptabilisées par la Préfecture du Haut Rhin. Sont comptabilisées également sur ce contingent les attributions réalisées au titre du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

- **LES RESERVATIONS DANS LE CADRE DE LA GARANTIE D'EMPRUNT**

Pour garantir le remboursement de l'emprunt servant au financement de la construction d'un programme, PHCCA s'adresse à la Collectivité Européenne d'Alsace, Colmar Agglomération ou aux communes concernées par cette construction. En contrepartie de cette garantie, PHCCA peut accorder des droits de réservation pouvant aller jusqu'à 20 % du programme.

- **LES RESERVATIONS AU TITRE D'ACTION LOGEMENT SERVICES**

En contrepartie de financements apportés par Action Logement Services dans les opérations neuves ou de réhabilitation, PHCCA peut prévoir par convention des réservations de logements sur l'ensemble de son patrimoine.

Article 6 - ANALYSE DE LA CAPACITE FINANCIERE

Pour l'appréciation de la solvabilité des demandeurs, il sera défini une estimation APL ou AL, un calcul d'un taux d'effort et d'un reste pour vivre.

Le taux d'effort est calculé suivant la formule définie par l'arrêté du 10 mars 2011 :

- Numérateur : somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables et du montant de la contribution du locataire aux travaux d'économie d'énergie, diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial ;

- Dénominateur : somme des ressources des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code précité, figurant dans la demande de logement

$(\text{Loyer} + \text{charges} - \text{APL ou AL}) / \text{Ressources} \times 100 = \dots \%$
--



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

Le reste pour vivre est calculé selon la formule suivante :

$$(Ressources - (loyer + charges - APL ou AL)) / \text{Unités de consommation} / 30 = \dots \text{€}/\text{jour}/\text{UC}$$

Éléments pris en compte dans le calcul du taux d'effort et reste pour vivre :

RESSOURCES

Sont pris en compte au titre des ressources :

Ressources	Charges
Salaire ou revenu d'activité Retraite Allocation chômage / Indemnités Pension alimentaire reçue Pension d'invalidité Allocations familiales Allocation d'adulte handicapé (AAH) Allocation d'éducation d'enfant handicapé Allocation journalière de présence parentale Revenu de solidarité active (RSA) Allocation jeune enfant (PAJE.) ASPA (ex minimum vieillesse) Bourse étudiant Prime d'activité Autres (hors APL ou ALS ou ALF) Revenus fonciers (s'ils sont déclarés sur AI)	Pension alimentaire versée

CHARGES

Provisions pour charge du logement proposé

ESTIMATION APL OU AL

L'estimation du montant de l'APL sera faite sur la base des déclarations des demandeurs et codemandeurs.

UNITES DE CONSOMMATION

1^{ère} personne de la famille : 1

Personne + 14 ans : 0.5

Personne - 14 ans : 0.3

Pour le calcul du reste pour vivre, les enfants en droit de visite et hébergement ne sont pas pris en compte dans les unités de consommation car la pension alimentaire versée est déjà soustraite des ressources.

NOMBRE DE JOURS

Le nombre de jours retenu par mois, afin de ramener le « reste-pour-vivre » calculé à partir de ressources et charges mensuelles à un montant journalier, est de 30 jours.



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

La capacité financière globale de la famille sera prise en compte par la CALEOL, le taux d'effort et le reste pour vivre n'étant que des indicateurs d'aide à la décision.

A partir de 33% de taux d'effort le reste pour vivre est regardé afin d'estimer la capacité financière du ou des candidat(s). Le taux est réduit à 30% si les charges ne comprennent pas le chauffage.

Ces dispositions n'ont pas vocation à restreindre la capacité de la CALEOL à apprécier souverainement l'opportunité ou non d'attribuer mais bien de protéger le(s) candidat(s) du risque d'une attribution non pérenne du fait d'une insolvabilité dès l'entrée dans les lieux.

Article 7 – TYPOLOGIE ADAPTEE

PHCCA gère des logements dans des zones de déséquilibre dans un contexte de marché local détendu. Il convient donc de vérifier la meilleure adéquation de la composition familiale à la typologie du logement.

Lors de l'attribution, il est tenu compte du nombre de personnes vivant au foyer pour définir la typologie afin d'être entre la sous-occupation et la sur occupation.

LA SUR OCCUPATION EST AINSI DEFINIE (ARTICLE D542-14 CSS) :

Une surface habitable globale au moins égale à seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus.

Nombre de personnes	Sur-occupation	Commentaire
2 personnes	16m ²	Plus de sur-occupation si logement + 70m ²
3 personnes	25m ²	
4 personnes	34m ²	
5 personnes	43m ²	
6 personnes	52m ²	
7 personnes	61m ²	
8 personnes	70m ²	

LA SOUS-OCCUPATION EST AINSI DEFINIE (ARTICLE L621-2 CCH) :

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables.

Pour la détermination des conditions d'occupation prévues au présent article, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :

- 1° L'occupant et son conjoint ;
- 2° Leurs parents et alliés ;
- 3° Les personnes à leur charge ;
- 4° Les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ;



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

- 5° Les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.
- Par dérogation, les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont compris au nombre des personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent article.

Nombre de personnes	Sous occupation
1 personne	T3 et +
2 personnes	T4 et +
3 personnes	T5 et +
4 personnes	T6 et +
5 personnes	T7 et +

ADAPTATION AUX PARTICULARITES DU PATRIMOINE ET DES SITUATIONS DES CANDIDATS :

Il est possible de déroger aux règles fixées ci-dessus dans les cas suivants (gestion au cas par cas) :

- Immeubles ayant des logements de « petite surface » ou de « fausse typologie »
→ LA LISTE DE CES IMMEUBLES EST EN ANNEXE 2
- Logements spécifiquement construits pour personnes à mobilité réduite (PMR), des résidences intergénérationnelles, habitats inclusifs ou des résidences seniors
→ LA LISTE DE CES LOGEMENTS OU IMMEUBLES EST EN ANNEXE 3
- Assistant(e) maternelle ou famille d'accueil suivant l'agrément délivré,
- Obligation de relogement dans le cadre de la loi du 1er septembre 1948,
- Mutation interne avec libération d'un logement d'une typologie supérieure afin d'adapter au mieux les besoins de chaque demandeur,
- Lit médicalisé nécessaire avec certificat médical ou tierce personne (aide à domicile, aide-soignant, veille de nuit...),
- Personnes de plus de 65 ans souhaitant/devant disposer chacun de leur chambre à coucher
- Attente d'un ou plusieurs futur(s) enfant(s)
- Insuffisance de candidatures : si au moins 3 prospections infructueuses au sein d'un même programme ou logement situé en quartier prioritaire de la ville ou 3 mois de vacances locatives
- Les logements ayant un Prêt Locatif Intermédiaire (PLI), Logements locatifs intermédiaires (LLI) ou non conventionnés à loyer libre

Article 8 – CRITERES DE PRIORISATION

Outre les publics prioritaires et les objectifs quantitatifs énoncés aux articles 3 et 4 de ce document, il est défini des autres critères pour choisir l'ordre de priorité de l'attribution de logement :

- Personnes à mobilité réduite,
- Rapprochement du lieu de travail quand il s'agit de deux bassins d'habitat distinct,
- Activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la Nation.
- Inadéquation loyer ressources,
- Inadéquation composition familiale/taille du logement,
- Mutation de logement au sein du parc

Pour distinguer deux candidatures de même urgence et priorité, la CALEOL pourra utiliser les critères suivants :

- L'ancienneté de la demande
- La cotation de la demande de logement par Colmar Agglomération (annexe 5)
- Refus antérieur du candidat d'un logement adapté

Article 9 – LOCATION A UNE PERSONNE MORALE

Dans le cadre de son objet social et après validation par la CALEOL, PHCCA donne en location régulièrement des logements à des personnes morales (article L442-8-1 CCH) pour favoriser l'insertion par le logement.

Ces logements font l'objet de sous-location, d'hébergement d'urgence ou encore de bail glissant.

En cas de glissement de bail, la demande de logement du sous-locataire est présentée à la CALEOL afin de valider ou non l'attribution de ce logement.

➔ LA PROCEDURE EST EN ANNEXE 6 DE CE DOCUMENT

Article 10 – EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

L'examen de l'occupation des logements mis en place par la loi du 23 novembre 2018 sur l'Evolution du logement de l'aménagement et du numérique (ELAN), uniquement dans les zones de déséquilibre entre l'offre et la demande (zones A, A bis et B1), n'engendre pas une obligation de résultat mais bien une obligation de moyen. La CALEOL conseille le locataire dans son parcours résidentiel et l'oriente ou non vers le bailleur pour étudier ensemble une mutation s'il le souhaite.

La CALEOL va examiner au cas par cas la situation de chaque locataire concerné mais on peut dégager les orientations suivantes :

Les situations où la CALEOL ne va pas préconiser une mutation et aucun avis ne sera notifié :

Personnes de plus de 65 ans

Dans le cadre d'une approche sociale et humaine et afin de ne pas créer d'angoisse à ses locataires : PHCCA décide de ne pas orienter vers une mutation ni de notifier d'avis à ses locataires âgés de plus de 65 ans :

- En situation de sous-occupation
- Dans un logement adapté PMR sans personne situation de handicap et ceci en application de l'article R441-4 CCH.

En effet l'article L442-3-1 CCH exclut ces catégories de la procédure de déchéance du maintien dans les lieux.

Personnes en situation de handicap

Les personnes en situation de handicap ayant un logement adapté PMR et en situation de sous-occupation ne seront pas également orientées vers une mutation et aucune notification d'avis ne sera faite.

En effet l'article L442-3-1 CCH exclut ces catégories de la procédure de déchéance du maintien dans les lieux.

Quartiers prioritaires de la ville

Au sein des quartiers prioritaires de la ville, de défaut d'attractivité et l'analyse de l'occupation sociale des immeubles peut amener le bailleur à choisir d'attribuer en sous-occupation.

Par conséquent, les locataires en sous-occupation occupant un logement situé en quartier prioritaires de la ville (QPV) ne feront pas l'objet d'une préconisation de mutation.

En effet l'article L442-3-1 CCH exclut ces catégories de la procédure de déchéance du maintien dans les lieux.

Pour toutes ces situations, une décision de principe sur ces situations sera prise par la CALEOL et reprise par le procès-verbal.

Les situations où la CALEOL ne va pas préconiser une mutation :

1/ Sous-occupation

Dérogation de la politique d'attribution

PHCCA a identifié dans sa politique d'attribution quelques situations où l'attribution en sous-occupation peut être autorisée. Il serait là aussi déstabilisant pour les locataires de proposer ensuite un relogement alors que la même CALEOL a attribué ce logement 3 années auparavant.

Les situations identifiées sont listées à l'article 7 de ce document

Typologie inexistante

La CALEOL n'orientera pas vers une mutation si la typologie adaptée n'existe pas dans son parc de logements situé dans le quartier.

2/ Dépassement de plafond

Dérogations de plafond de ressources

Lorsque le locataire a bénéficié à l'attribution de dérogations de plafond indiquées à l'article 2 du présent document.

Ces dérogations étant autorisées pour permettre notamment une meilleure mixité sociale, il serait déstabilisant pour les locataires de proposer ensuite un relogement alors que la même CALEOL a attribué ce logement 3 années auparavant.

Prévention SLS

L'objectif est de prévenir les locataires d'un possible assujettissement au SLS. Il convient d'orienter le locataire sur une mutation dans un logement dont le financement permet d'être en dessous des plafonds de ressources afin d'éloigner la possible mise en place du SLS.

Les logements financés en PLAI ne sont pas assujettis au SLS avant de dépasser 120 % du financement PLUS. Pour les logements financés en PLUS et PLS, le SLS s'applique à 120 % de dépassement du plafond de ressources du logement.

- La CALEOL n'orientera pas vers une mutation les locataires ayant un dépassement inférieur 110% du plafond PLUS (pour les logements financés PLUS et PLAI) ou 110% du plafond PLS pour les logements financés en PLS.

En effet dans ce contexte, les locataires ont encore une marge avant de dépasser de 120% les plafonds mais contrairement à aujourd'hui, ils auront l'information qu'ils s'en approchent.

- Les locataires dont le logement est situé en QPV, ne seront pas orientés vers un relogement quel que soit le dépassement.

En effet, il n'y a pas d'application de SLS dans ces zones et il faut privilégier la mixité sociale notamment par l'occupation de logements par des personnes ayant des ressources supérieures au 1^{er} quartile. Cela correspond parfaitement aux orientations des conventions intercommunales d'attribution.

Les situations où la CALEOL va préconiser une mutation :

Pour toutes les situations précédentes, la CALEOL préconisera une mutation en cas d'impayés ou si le contexte nécessiterait un changement de logement

Autres situations avec priorisation en cas de volume important :

1. Personnes étant déjà dans une démarche volontaire de mutation : demande de mutation en cours de validité
2. Personnes en très fort décalage par rapport à la règle (1 personne seule dans un T4, T5 ou T6 ou dépassement de plus de 20% du plafond de ressources)
3. Cumul de plusieurs critères

Article 11 – MOBILITE RESIDENTIELLE

Dans le cadre de la Politique Générale orientée vers la satisfaction des locataires, PHCCA porte une attention particulière aux demandes visant au maintien dans le logement social et à faciliter le parcours résidentiel de ses locataires

PRIORISATION DES DEMANDES DE MUTATION

Les demandes de relogement sont instruites par les chargées de clientèle qui procèdent à une visite conseil préalable à la libération des lieux. Elles seront instruites en priorité dans les cas suivants :

- Suroccupation ou sous occupation manifeste du logement,
- Evolution de l'état de santé (perte d'autonomie, handicap, ...) entraînant une inadéquation du bien occupé,
- Inadéquation du montant du loyer avec les ressources de la famille.

Compte tenu du nombre important de demandeurs locataires de PHCCA souhaitant changer de logement, un système interne de cotation est mis en œuvre.

Les demandes de mutations internes pour un logement de même type aux seuls motifs de l'environnement et du confort ne sont pas considérées comme prioritaires.



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

→ LA GRILLE DE COTATION EST EN ANNEXE 4 DE CE DOCUMENT

RESPECT DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

Les critères tiennent également compte notamment de :

- L'existence d'impayés,
- L'entretien du logement,
- L'existence de troubles de voisinage.

Les locataires en impayés : en cas de règlement de la dette le relogement est accepté. En cas de règlement partiel et/ou de la mise en place d'un plan d'apurement, le dossier est examiné lorsque le logement proposé permet de réduire significativement la quittance résiduelle. Les locataires débiteurs reconnus de mauvaise foi (qui ne s'acquitte pas de son loyer à la mesure de ses moyens) ne sont pas éligibles à une mutation interne dans le parc de PHCCA.

Pour les problèmes de propreté et d'état d'entretien du logement : le relogement est accepté sous réserve de la réalisation des travaux d'entretien aux frais du locataire, constatés lors d'une contre visite (visite conseil préalable à la sortie des lieux).

Lors de problème de voisinage généré par le ménage : la mutation pourra être étudiée après avis du service en charge de la gestion des troubles.

DUREE DE PRESENCE DANS LE LOGEMENT INITIAL

Dans les autres cas, les demandes de mutations pourront faire l'objet d'un examen par la CALEOL si le ménage est présent dans son logement depuis au moins un an et s'il répond à ses obligations locatives.

PROGRAMME NEUFS

Dans le cas de mise en service de programmes neufs, les mutations sont limitées, en principe, à **20 %** des attributions totales effectuées sur l'opération.

LOGEMENTS INDIVIDUELS

Dans le cadre du parcours résidentiel, l'attribution de logements individuels sont prioritairement réservées aux locataires de PHCCA compte tenu de leur ancienneté dans le parc, de l'absence d'incidents au cours du bail et libérant un logement en parfait état d'entretien. Dans ce cadre, les familles avec enfants mineurs seront favorisées.

MUTATION A L'INITIATIVE DE PHCCA

La CALEOL peut selon les circonstances proposer une mutation interne dans les cas suivants :

- Opération de démolition ou réhabilitation lourde,
- Sinistre nécessitant un relogement,
- Relogement de locataires en situation d'impayés et validé par le département recouvrement.

Article 12 – LES LOGEMENTS ADAPTES A LA PERTE D'AUTONOMIE OU AU HANDICAP

Compte tenu du nombre important de locataires âgés, PHCCA accorde une attention particulière à ces demandeurs comme à ceux en situation de handicap pour permettre leur maintien à domicile.



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

PHCCA adapte son parc existant (logements situés au rez-de-chaussée ou premier étage ou dans les étages supérieurs et desservis par un ascenseur, afin de favoriser le maintien à domicile des personnes en perte de motricité.

PHCCA souhaite que la CALEOL donne un avis sur les adaptations des logements occupés par des locataires ou personnes vivant au foyer (article L442-12 CCH) en perte d'autonomie ou handicapées.

CONDITIONS

Justificatif de perte d'autonomie ou handicap

Personnes de moins de 60 ans : carte mobilité inclusion (MDPH)

Personnes de plus de 60 ans : certificat médical

Situation du locataire

Bail en cours

Respect des engagements contractuels

La personne en perte d'autonomie ou handicapée est titulaire, cotitulaire du bail ou personne vivant au foyer (article L442-12 CCH)

Situation du Logement

Si immeuble sans ascenseur : rez-de-chaussée ou 1^{er} étage

Si immeuble avec ascenseur : quel que soit l'étage

Nature et montants des travaux

Rapport d'un ergothérapeute pour définir les besoins d'adaptation en fonction de la situation de la personne handicapée ou en perte d'autonomie

Accord sur faisabilité des travaux par PHCCA

En cas de travaux supérieurs à 1000 € TTC ou demande de participation financière

CHAMP D'APPLICATION

Si le logement concerné par la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) jusqu'au T3 : adaptation réalisée et financée par PHCCA.

Si logement concerné par la TFPB à partir du T4 ou logement non concerné par la TFPB : décision CALEOL sur la réalisation ou la proposition de mutation dans un logement plus adapté.

DECISIONS CALEOL

Préconisation d'une mutation dans un logement plus adapté

1. La commission d'investissement préconise une mutation dans un logement plus adapté

La décision de la CALEOL sera notifiée au locataire en l'invitant à déposer une demande de logement. Si le locataire souhaite financer les travaux d'adaptation, il devra faire la demande d'autorisation par lettre recommandée avec accusé de réception conformément à l'article 7 de la loi 1989. PHCCA aura alors 2 mois pour accepter ou refuser.

2. La commission d'investissement préconise un maintien dans les lieux avec travaux

La décision de la CALEOL sera notifiée au locataire en l'invitant à déposer une demande de logement. Si le locataire souhaite financer les travaux d'adaptation, il devra faire la demande d'autorisation par lettre recommandée avec accusé de réception conformément à l'article 7 de la loi 1989. PHCCA aura



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

alors 2 mois pour accepter ou refuser.



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

Maintien dans les lieux avec travaux d'adaptation du logement

1. La commission d'investissement préconise une mutation dans un logement plus adapté

La décision de la CALEOL est notifiée au locataire indiquant la procédure retenue.

Si le logement soumis à la TFPB : Le prix des travaux sont évalués et réalisés par le PHCCA à ses frais.

Si le logement n'est pas soumis à la TFPB : les travaux sont évalués par le locataire, validés par le bailleur et payer par le locataire.

2. La commission d'investissement préconise un maintien dans les lieux avec travaux

La décision de la CALEOL est notifiée au locataire indiquant la procédure retenue.

Si le logement soumis à la TFPB : Le prix des travaux sont évalués et réalisés par le PHCCA à ses frais.

Si le logement n'est pas soumis à la TFPB :

- Travaux : les travaux sont évalués par le locataire, validés par le bailleur et payer par le locataire.
- Demande de prise en charge de participation financière : détermination du montant de la prise en charge

Article 13 – Déchéance du maintien dans les lieux

Les sanctions prévues aux articles L442-3-1, L442-3-2 et L442-3-3 du CCH sont applicables aux locataires en sous-occupation, occupant un logement adapté PMR sans occupant en situation de handicap, n'ayant pas répondu à enquête SLS deux années de suite ou dont le RFR N-2 dépasse de 150 % du plafond PLS deux années consécutives.

Les situations suivantes sont exclues de la procédure :

- Locataires âgés de plus de 65 ans ; locataires présentant un handicap (article L114 du Code de l'Action Sociale et des Familles) ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap ; locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique (R442-3-1 du CCH), ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte d'autonomie.
- Logements situés dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV).

La présente politique d'attribution a été validée par le Conseil d'Administration du 15 octobre 2025.



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

ANNEXE 1 : Engagements de la convention intercommunale d'attribution de Colmar Agglomération

Objectifs Mixité sociale - DALO/Publics prioritaires

Objectif légal 1 : L'accueil des ménages issus du 1er quartile des revenus des demandeurs hors des QPV

Bailleurs sociaux	Objectif
Chaque bailleur social ayant du patrimoine sur le territoire de Colmar Agglomération	25%

Objectif légal 2 : L'accueil des ménages issus des trois autres quartiles en Quartier Politique de la Ville

Bailleurs sociaux	Objectif
Chaque bailleur social ayant du patrimoine sur les QPV du territoire de Colmar Agglomération	A minima 60%

Objectif légal 3 : L'accueil des ménages prioritaires L441-1 et DALO

Réservataires	Objectif
Etat	100%
Action Logement	25%
Chacun des bailleurs sociaux ayant du patrimoine sur le territoire de Colmar Agglomération	25%

Engagements des partenaires

Orientation n°1 : Favoriser la mixité sociale à l'échelle de Colmar Agglomération, de ses communes et des quartiers Europe-Schweitzer et Saint-Vincent de Paul

Objectif 1.1. : Favoriser l'accès au logement social en dehors des quartiers prioritaires aux ménages à faibles ressources – Garantir 25% des attributions suivies de baux signés hors QPV aux demandeurs du 1er quartile par commune et par bailleur dans un souci de respect des équilibres territoriaux

- Les bailleurs sociaux s'engagent à assurer un minimum de 25% des attributions suivies de baux signés hors QPV aux demandeurs du 1er quartile. Dans un souci d'équilibre territorial et conformément au cadre légal, l'objectif de 25% des attributions hors QPV s'applique sur chacune des communes de Colmar Agglomération (dont communes SRU et communes non SRU).
- Les bailleurs sociaux s'engagent à cibler, pour les attributions, des logements répondant aux besoins des demandeurs
- Les partenaires (bailleurs sociaux, membres des CALEOL, collectivités) s'engagent à favoriser l'accès au logement des ménages du 1er quartile en mobilisant leurs outils de solvabilisation et d'accompagnement
- Colmar Agglomération et chacun des bailleurs sociaux ayant du parc sur le territoire s'engagent à se réunir au travers de réunions bilatérales 2 fois par an dans l'objectif de faire le point sur les objectifs et engagements de la CIA dont celui-ci
- Les communes s'engagent à œuvrer selon une logique de solidarité inter-communale dans la production de logements sociaux et très sociaux hors des QPV en ciblant, pour le développement de l'offre abordable, dans la mesure du possible, les secteurs propices à l'accueil de ces demandeurs.
- Action Logement Services s'engage à accompagner la production de logements sociaux et très sociaux hors QPV en mobilisant ses financements de droit commun, Action Cœur de Ville ou NPNRU

Objectif 1.2. : Favoriser l'accès au logement social dans les QPV aux ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartile - Assurer un minimum de 60% des propositions d'attribution au sein des QPV à des demandeurs relevant des 2ème, 3ème et 4ème quartile

- Les partenaires s'engagent à proposer en CALEOL (Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation Locative) lorsque cela est possible et pertinent, des dossiers correspondants à des demandeurs du 2ème, 3ème et 4ème quartile pour les logements localisés en QPV.
- Les partenaires s'engagent à respecter un objectif de 60% d'attributions en QPV pour les ménages demandeurs relevant des quartiles 2, 3 et 4



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

- Colmar Agglomération et chacun des bailleurs sociaux ayant du parc sur le territoire s'engagent à se réunir au travers de réunions bilatérales 2 fois par an dans l'objectif de faire le point sur les objectifs et engagements de la CIA dont celui-ci
- Le concours d'Action Logement Service dans l'atteinte de cet objectif pourra être mobilisé par la mise à disposition d'offres locatives sur ces secteurs, qui feront l'objet d'une commercialisation sur la plateforme AL'in pour identifier des candidats relevant des 2ème, 3ème et 4ème quartiles.

Objectif 1.3. : Limiter la fragilité ou fragilisation de l'occupation sociale de certains secteurs au travers d'une stratégie d'attribution des logements sociaux territorialisée

- Colmar Agglomération s'engage à suivre l'évolution de l'occupation du parc social, par exemple au travers des données du GIP SNE, pour actualiser la liste des secteurs fragilisés ou en voie de fragilisation
- Les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU s'engagent à suivre l'évolution de l'occupation du parc social sur leur territoire afin de garantir une mixité sociale à court, moyen et long terme
- Les bailleurs sociaux s'engagent à considérer les secteurs de fragilité identifiés dans le cadre de la CIA pour aider leurs décisions d'attributions en CALEOL
- Les partenaires s'engagent dans le cadre d'opération de renouvellement urbain à développer une stratégie de relogement favorable à la mixité sociale
- Les bailleurs sociaux et membres des CALEOL s'engagent, en cas de nouvelles programmation de logements hors QPV, à concevoir les attributions dans le respect des objectifs de mixité sociale (attribution aux ménages du premier quartile pour favoriser la mixité à l'échelle intercommunale mais dans une mesure raisonnable pour conserver une mixité à l'échelle de la résidence/ du secteur).
- Les bailleurs s'engagent en conformité avec la loi et en lien avec Colmar Agglomération à établir une liste de résidences à enjeux prioritaires de mixité sociale pour la 1ère année de mise en œuvre de la CIA.

Orientation 2 : Soutenir l'accès au logement social de chacun et des publics présentant des enjeux sur le territoire de Colmar Agglomération

Objectif 2.1. : Veiller à la mobilisation de chaque contingent pour l'accès au logement des ménages DALO et prioritaires

- Les partenaires s'engagent à consacrer 25% minimum des propositions d'attributions sur leur contingent à destination des publics prioritaires (100% - à l'exclusion des fonctionnaires – pour l'Etat).



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

- Les partenaires s'engagent à partager les informations sur leur contingent de réservation, utiles à la mise en œuvre des objectifs de la présente CIA.
- Les partenaires s'engagent à travailler de façon concertée sur l'identification, la définition et la labellisation des publics prioritaires.

Objectif 2.2. : Veiller à un accès facilité au parc social pour certains profils de publics spécifiques identifiés dans la cotation

- Les bailleurs et membres de la CALEOL s'engagent à utiliser la cotation locale comme outil d'aide à la décision (la CALEOL restant souveraine).

Objectif 2.3. : Veiller dans les attributions au rapprochement des ménages avec leurs lieux de travail

- Les bailleurs sociaux et membres des CALEOL s'engagent à faciliter dans la mesure du possible le rapprochement entre le logement attribué et le lieu de travail des ménages.
- Les bailleurs sociaux, membres des CALEOL et partenaires s'engagent à soutenir l'accès au logement des ménages dont l'un des membres exerce une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la nation.
- Action Logement Services s'engage dans l'accompagnement de ses salariés ressortissants dans leur parcours résidentiel, notamment en termes de rapprochement du lieu de travail.

Orientation 3 : Accompagner les parcours résidentiels des demandeurs et occupants du parc social

Objectif 3.1: Accompagner les parcours de mutations internes au parc social

- Les partenaires s'engagent à travailler sur les mutations en interne et à l'échelle inter-bailleurs pour répondre aux besoins et tendre vers une meilleure adéquation entre la composition familiale et la typologie du logement.
- Les partenaires s'engagent à maintenir une dynamique partenariale inter-bailleurs en partenariat avec l'AREAL, pour identifier les besoins spécifiques en matière de mutation et élaborer des solutions adaptées.
- Les bailleurs s'engagent à accélérer la mise en place des Examens de l'Occupation Locative (EOL) et organiser les retours d'expérience entre bailleurs
- Les bailleurs s'engagent à instaurer une communication transparente, claire et régulière avec les demandeurs de mutations.

Objectif 3.2 : Renforcer l'accessibilité et l'adaptation du parc social pour favoriser l'accès et le maintien dans le parc social des personnes âgées et/ou en situation de handicap

- Les partenaires s'engagent à identifier dans le cadre des CALEOL, ou plus largement, les situations d'inadéquation entre les besoins des ménages âgés et/ou en perte d'autonomie et les caractéristiques de leur logement (sous-occupation, enjeux d'adaptation du logement, etc.) et à être force de propositions sur ces sujets.
- Les communes et les bailleurs s'engagent à encourager la production de logements accessibles et la rénovation de logements existants afin de les adapter aux seniors et personnes en situation de handicap.
- Les communes et les bailleurs s'engagent à encourager la mixité de typologies au sein des programmes afin de répondre au mieux aux attentes variées des personnes âgées et/ou en situation de handicap.
- Colmar Agglomération s'engage à intégrer les enjeux de la CIA dans la (re)configuration de son réseau de transport en commun pour faciliter la mobilité des ménages sur le territoire
- Les partenaires s'engagent à repérer et à identifier des logements adaptés parmi le parc existant et à en suivre les évolutions.

Objectif 3.3 : Identifier et accompagner les ménages souhaitant accéder au parc privé ou à l'accession

- Les partenaires s'engagent à accompagner et à informer les ménages souhaitant accéder au parc privé ou à l'accession
- Les collectivités et autres partenaires s'engagent à concourir au développement d'une offre locative abordable (par exemple au travers de l'intermédiation locative) et d'une offre pour faciliter l'accession.
- Action Logement Services s'engage à favoriser le parcours résidentiel de ses ressortissants en accompagnant ceux qui souhaiteraient accéder à la propriété. Pour ce faire Action Logement Services dispose de différents produits et services, à savoir le Prêt Accession et un service gratuit de Conseil en Financement et en Accession.

ANNEXE 2 : liste des immeubles ayant des logements de « fausse » typologie ou de « petites surfaces »

Logements de « fausse » typologie

N° du groupe	Nom du groupe	Typologie
7	CITE DE FRANCE	Faux T3
19	LOGTS RAPATRIES	Faux T4, T5 et T6
48	NEUF-BRISACH (So/Vges/Tmple/Col)	Faux T6
109	PAVILLON DES MEDECINS	Faux T4 et T5
601	100 LOGTS RTE D'INGERSHEIM	Faux T4
605	62 LOGTS DE GAULLE/DE LATTRE	Faux T4 et T5
609	40 LOGTS CLEMENCEAU	Faux T5
612	INGERSHEIM (Pasteur)	Faux T4
621	C.D.R.S. RUE DE L'OBERHARTH	Faux T5
690	RUE DE BERLIN	Faux T4
714	RUE ROBERT SCHUMAN	Faux T4
721	1 RUE DE MADRID	Faux T4, T5 et T6

Logements de « petites surfaces »

Les logements T2 dont la surface habitable est inférieure à 40 m² au sein des groupes immobiliers suivants :

N° du groupe	Nom du groupe	Typologie
5	60 PETITS LOGEMENTS	T2
8	PREISS	T2
10	RUE ABBE LEMIRE	T2
61	LE MOLIERE 2 TRANCHE	T2
102	VAL ST GREGOIRE	T2
129	3 R. EDOUARD BENES COLMAR	T2
146	74-76 R.DE NEUF-BRISACH	T2
167	WINTZENHEIM (Maréchal Foch)	T2
612	INGERSHEIM (Pasteur)	T2



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

Les logements T3 dont la surface habitable est inférieure à 60 m² au sein des groupes immobiliers suivants :

N° du groupe	Nom du groupe	Typologie
2	CITE JARDINS	T3
3	CITE DES VOSGES	T3
7	CITE DE FRANCE	T3
10	RUE ABBE LEMIRE	T3
12	RUE DU GRILLENBREIT	T3
15	RUE D'AMMERSCHWIHR	T3
17	RUE DU LINGE	T3
18	RUE DES OURDISSEURS	T3
19	LOGTS RAPATRIES	T3
20	64 P.S.R. RUE DE SIGOLSHEIM	T3
25	40 LOGTS PSR RUE DE SIGOLSHEIM	T3
31	20 LOGTS PLR	T3
32	20 LOGTS HLM O	T3
49	25 ET 27 RUE DU NOYER RPT	T3
57	18 LGTS 1ERE ARMEE FRANÇ.	T3
59	RUE DE LA BLEICH	T3
65	CHEMIN DE LA SILBERRUNZ	T3
79	CLOS DES VIGNES - CONCIERGE	T3
84	CLOS DES VIGNES	T3
100	QUARTIER BERTSCH	T3
107	RESIDENCE DU LEVANT(STANISLAS)	T3
111	4 RUE DU CARDINAL MERCIER	T3
118	GRUSSENHEIM (Grand'rue)	T3
120	5 RUE DES CHARPENTIER	T3
121	26 RUE SAINT GUIDON	T3
132	INGERSHEIM (Berges de la Fecht)	T3
136	INGERSHEIM (Trois-Epis)	T3 et T3 duplex
146	74-76 R.DE NEUF-BRISACH	T3
149	2 RUE GUTENBERG COLMAR	T3
150	LE CLOS DE LA FORGE	T3
154	LES CARLOVINGIENS	T3
601	100 LOGTS RTE D'INGERSHEIM	T3
603	TURCKHEIM (Rés. Cité Turenne)	T3
605	62 LOGTS DE GAULLE/DE LATTRE	T3
609	40 LOGTS CLEMENCEAU	T3
611	30 LOGTS RUE 1ERE ARMEE	T3
612	INGERSHEIM (Pasteur)	T3
615	12 LOGTS RUE DU PIGEON	T3
617	36 LOGTS DEBUSSY / BACH	T3
625	LES OURSONS R.DES LABOUREURS	T3



Pôle Habitat
COLMAR - CENTRE ALSACE

Les logements T4 dont la surface habitable est inférieure à 70 m² au sein des groupes immobiliers suivants :

N° du groupe	Nom du groupe	Typologie
3	CITE DES VOSGES	T4
7	CITE DE FRANCE	T4
8	PREISS	T4
10	RUE ABBE LEMIRE	T4
12	RUE DU GRILLENBREIT	T4
15	RUE D'AMMERSCHWIHR	T4
17	RUE DU LINGE	T4
20	64 P.S.R. RUE DE SIGOLSHEIM	T4
148	34 RUE SCHWENDI COLMAR	T4
177	OBERHERGHEIM (Principale)	T4
601	100 LOGTS RTE D'INGERSHEIM	T4
603	TURCKHEIM (Rés. Cité Turenne)	T4
609	40 LOGTS CLEMENCEAU	T4
610	8 LOGTS - 9 AV CLEMENCEAU	T4
611	30 LOGTS RUE 1ERE ARMEE	T4
612	INGERSHEIM (Pasteur)	T4
615	12 LOGTS RUE DU PIGEON	T4
617	36 LOGTS DEBUSSY / BACH	T4



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

ANNEXE 3 : liste des immeubles ou logements spécifiques (PMR, personnes âgées, habitats inclusifs) ou résidences intergénérationnelles

N° du groupe	Nom du groupe	Adresse
23	40 LOGTS WIMPFELING P.A.	33-35 RUE WIMPFELING
26	43A RUE DU LADHOF P.A.	43 A RUE DU LADHOF
28	36 LOGT PLR P.A.	8 RUE DES TROIS CHATEAUX
29	30 LOGTS PLR P.A.	1 AVENUE DE ROME
37	47 HLMO R.LADHOF P.A.	4 RUE D'ILLHAEUSERN
45	36 LOGTS HLM O R.LADHOF P.A.	52 RUE DU LADHOF
67	LADHOF IV P.A.	43 RUE DU LADHOF
125	LAVANDIERES PA (LOT 12 ST.ANNE)	1 RUE DES LAVANDIERES
184	RUE ST JOSSE	7 RUE ST JOSSE
192	MESANGES	21 RUE DES MESANGES
724	RUE DE LA CAVALERIE	28 RUE DE LA CAVALERIE



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

ANNEXE 4 : Cotation de la demande pour les mutations internes de PHCCA

Grille de cotation

Motif de la demande	Critère d'appréciation	COTE	observation
Logt trop grand	Ecart nombre de pièces/nombre de personnes	05 points 10 points 15 points	Ecart < 2 Ecart = 2 Ecart > 2
Logt trop petit	" "	05 points 10 points 15 points	Ecart < 2 Ecart = 2 Ecart > 2
Logt trop cher	Taux d'effort Païement du loyer +/- (valorisation de l'effort)	5 à 15 points 10 points	Par tranche de dépassement du taux admissible aides déduites *
Handicap	Besoin PMR	15 points	Avec adaptation justifiée du logement
Santé/vieillessement	...étage.... Rapprochement des services et/ou famille	10 points	Sans besoin d'adaptation du logt
Parcours résidentiel	Ancienneté dans le parc Antécédents éco/socio	1 point par année Surcote 10 points si 0 antécédents	Demandes confortatives (maison, jardin, autre quartier...)

PONDERATION

Décote	Refus de propositions adaptées antérieures Antécédents défavorables	-05 points -05 points	Analyse du motif du refus
Surcote	Demande contingentée Intérêt pour le PHCCA Ancienneté de la demande	+10 points +10 points +05 points	DRP – DALO Reprise du logt Délai anormalement long

Les points se cumulent sur la base des motifs invoqués par le demandeur et après validation par la chargée de clientèle qui vérifie les éléments déclarés (éventuellement les actualise...

Pour le motif « trop cher »

5 points si le taux d'effort –hors avance chauffage - est > 30 %

10 points si le taux d'effort est > 35 % et < 40 %

15 points si le taux d'effort est > 40 %



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

ANNEXE 5 : Cotation de la demande Colmar Agglomération

n°	CRITERE	POINTS
	Informations générales	
1	DALO	25
2	1 ^{er} quartile des demandeurs	10
3	2 ^{ème} quartile des demandeurs	
4	3 ^{ème} quartile des demandeurs	
5	4 ^{ème} quartile des demandeurs	
6	Ancienneté de la demande	1pts/mois
7	Habite l'EPCI	
8	Travaille dans l'EPCI	15
9	Habite la commune	
10	Travaille dans la commune	
11	Pièces valides	
	Composition du foyer	
12	Personne(s) en situation de handicap	10
13	Rapprochement familiale	
14	Départ de personne(s) à charge du foyer	
15	Divorce ou séparation	
16	Jeune(s) de moins de 30 ans	20
17	Personne(s) âgée(s) (à partir de 60 ans)	
18	Parent en divorce ou séparation	
19	Parent isolé	
20	Naissance attendue dans un logement trop petit	15
21	Personne(s) âgée(s) en difficulté financière dans un trop grand logement	
22	Personne(s) âgée(s) dans un logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie	
	Situation professionnelle	
23	A vécu une période de chômage de longue durée	10
24	CDD ou intérim	
25	Etudiant ou apprenti	
26	Assistant familial ou maternel à son domicile	
27	Travailleur(s) pauvre(s)	
28	Ancien étudiant en résidence étudiante	
	Situation actuelle	



Pôle Habitat

COLMAR - CENTRE ALSACE

29	Appartement de coordination thérapeutique	10
30	Logement non décent	
31	Logement indigne	10
32	Personnes menacées d'expulsion sans relogement	10
33	Violences au sein du couple ou mariage forcé	15
34	Sur occupation (nombre de pièces)	
35	Sur occupation (surface)	
36	Logement non décent avec au moins un mineur	10
37	Sur occupation avec au moins un mineur	10
38	Personnes dépourvues de logement et d'hébergement	10
39	Personnes hébergées par des tiers	10
40	Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition	10
41	Personnes victimes de viols ou d'agressions sexuelles à leur domicile ou à ses abords	15
42	Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle	15
43	Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme	15
44	Mutation interne au parc social	20
45	Logement de fonction	
46	Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	
47	Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie	
48	Loyer trop élevé	
49	Logement bientôt démoli	
50	Logement éloigné du lieu de travail	20
51	Logement éloigné des équipements et services	
52	Changement du lieu de travail	15
53	Taux d'effort trop élevé	15
54	Sous occupation	

Légende

	Critère obligatoire
	Critère facultatif
	Critère sélectionné par Colmar Agglomération



Pôle Habitat
COLMAR - CENTRE ALSACE

ANNEXE 6 : Procédure de glissement de bail

